PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de St. Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Automne 2005

Sommaire

1. Marché du neuf
Baisse des mises en chantier en 2006

2. Marché de la revente
Les ventes resteront robustes en 2006

3. Tendances économiques
Les taux hypothécaires resteront bas
Le marché de l'emploi se redresse

3. Marché locatif
Les taux d'inoccupation reculeront un peu

4. Sommaire de prévisions

MARCHÉ DU NEUF

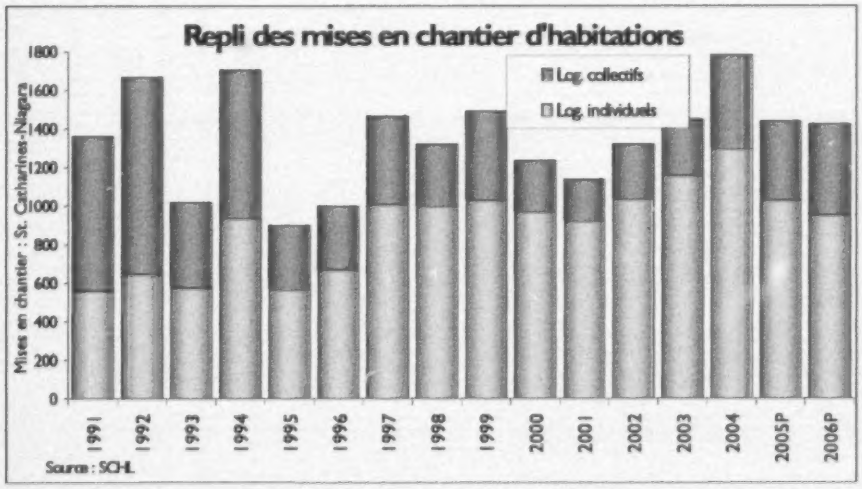
Baisse des mises en chantier en 2006

L'année 2005 s'annonce relativement fructueuse pour le secteur de la construction résidentielle, car le rythme de l'activité se maintient bien au-dessus de la moyenne historique. Fin 2005, le total des mises en chantier devrait atteindre 1 435, ce qui constitue un repli de 19 % par rapport au sommet inégalé depuis dix ans, observé en 2004. La baisse touchera à la fois le segment de maisons individuelles et celui des collectifs.

En 2006, les facteurs économiques et démographiques qui agissent sur la demande de logements resteront, pour la plupart, très favorables. Les taux hypothécaires se situeront encore près des creux historiques et n'augmenteront que légèrement. De plus, les gains nets enregistrés au chapitre de l'emploi, particulièrement dans le groupe d'âge le plus susceptible d'acheter une habitation d'un cran supérieur, stimuleront la demande de logements neufs. La confiance des consommateurs - indicateur clé de la volonté des gens d'aller de l'avant avec leur projet d'achat - restera également ferme.

En revanche, plusieurs autres facteurs pèsent sur la demande d'habitations neuves. La hausse des charges de remboursement hypothécaire, liée au renchérissement des logements neufs, minera l'abordabilité, surtout pour les accédants à la propriété. Le nombre croissant d'inscriptions sur le marché de la revente de la région de Niagara limitera aussi le débordement de la demande sur le marché du neuf. Le vieillissement de la population de la région de Niagara, conjugué à la diminution de la migration nette, aura également une incidence négative sur la demande de logements.

Du côté de l'offre, divers facteurs freineront la construction résidentielle, dont le nombre grandissant d'habitations neuves récemment achevées et non vendues, la décélération de la croissance des prix et le manque de terrains disponibles dû à la législation sur la ceinture de verdure. Ainsi, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront légèrement pour se chiffrer à 950



Erica McLerie, analyste de marché, SCHL
Tél. : (416) 218-3318 Téléc. : (416) 218-3314
emclerie@schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

en 2006. Cette catégorie demeurera néanmoins le logement de choix dans la région de Niagara.

La légère montée du prix des habitations individuelles favorisera le segment des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), car les acheteurs éventuels chercheront des catégories de logements abordables. La hausse de la construction d'ensembles locatifs en 2006 fera augmenter les mises en chantier de collectifs, si bien que ces dernières se chiffreront à 470.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Les ventes resteront robustes en 2006

Le marché de l'existant obtiendra, de nouveau, d'excellents résultats en 2005. En effet, le nombre de transactions devrait atteindre 6 600 – un chiffre à peine 1,8 % inférieur au deuxième sommet en importance observé en 2004.

La bonne création d'emplois, les bas taux hypothécaires et la forte confiance des consommateurs ont tous concouru au nombre élevé de reventes. De plus, la multiplication des nouvelles inscriptions a accru le choix des acheteurs éventuels et stimulé les ventes de logements existants.

Quant au prix moyen, il a poursuivi son ascension et devrait atteindre 184 000 $ d'ici la fin de 2005, ce qui représente une augmentation de 8 % sur 2004.

Par ailleurs, la conjoncture favorable du secteur de l'habitation porte à croire que le marché de la revente restera dynamique en 2006. Depuis quelques années, les nouvelles inscriptions se font très rares, mais elles ont commencé à augmenter. Cette tendance se maintiendra, car le redressement des prix et la réalisation de gains substantiels d'avoir propre inciteront beaucoup de propriétaires à vendre leur habitation en vue d'en acquérir une d'un cran supérieur. La multiplication des nouvelles inscriptions accroîtra le choix des candidats à l'achat et intensifiera les ventes. Deux autres facteurs soutiendront l'activité en 2006 : les bas taux hypothécaires et la forte confiance des consommateurs.

En contrepartie, l'alourdissement des prix des logements existants aura un effet modérateur sur les reventes, particulièrement pour les accédants. Le fléchissement de l'emploi dans le groupe des 25 à 44 ans se répercutera également sur le marché de la revente.

L'an prochain, les reventes se replieront un peu pour se situer à 6 400. Bien que ce chiffre soit inférieur à ceux de 2004 et 2005, il est néanmoins élevé en regard des normes historiques.

Les marchés de la revente dans la région de Niagara sont très serrés depuis quelques années, mais ils se détendront un peu en 2006. Sous l'effet conjugué du nombre croissant de nouvelles inscriptions et du tassement prévu des ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions, indicateur de l'état du marché, va se replier. Il restera toutefois dans la fourchette caractéristique d'un marché favorable aux vendeurs.

Le rythme de croissance des prix s'affaiblira ultérieurement, mais devrait néanmoins être plus du double du taux d'inflation en 2006. Ainsi, le prix moyen des logements existants avancera de 5,4 % et se situera à 194 000 $ l'an prochain.

TENDANCES ÉCONOMIQUES

Les taux hypothécaires resteront bas

Les taux hypothécaires demeureront faibles en 2005, puis monteront légèrement en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la

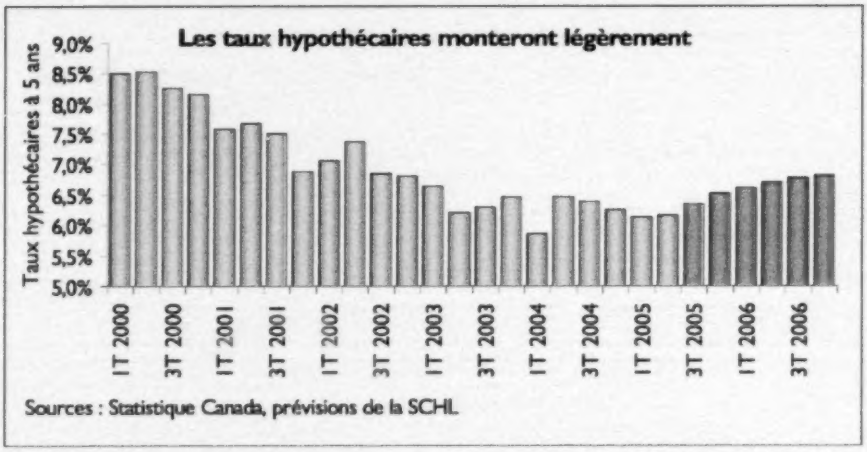
rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays pendant cette période.

En comparaison de 2004, on prévoit que les taux hypothécaires à court terme gagneront de 25 à 35 points de base cette année, tandis que les taux à long terme régresseront dans une proportion similaire. Tout en demeurant faibles par rapport aux normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître progressivement et monter de 25 à 50 points de base en 2006. Ceux de un ans, trois ans et cinq ans se situeront donc respectivement entre 4,50 et 5,75 %, entre 5,25 et 6,25 % et entre 5,50 et 6,50 % pendant la période 2005-2006.

Le marché de l'emploi se redresse

L'emploi constitue l'un des pivots de la demande de logements. Et la création d'emplois est positive depuis le deuxième trimestre de 2004.

Les gains observés à ce chapitre tiennent principalement au secteur du tourisme, car le nouveau casino de Fallsview a



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

ouvert ses portes en 2004; cependant certains postes au casino ont déjà été supprimés. L'appréciation du dollar canadien et la montée du prix de l'essence au cours des derniers mois ont exercé une influence négative sur ce secteur.

Pour sa part, le secteur de la fabrication a commencé à s'adapter au dollar élevé. Ceci dit, de récents développements dans le secteur de l'automobile pourraient avoir des répercussions positives ou négatives, selon le cas, sur l'industrie de la fabrication. Du côté positif, la compagnie General Motors (GM) modernisera ses installations de St. Catharines dans le cadre du projet Beacon. En revanche, GM du côté américain, prévoit éliminer des emplois à l'échelle nord-américaine, et une fermeture d'usine ferait partie des récentes négociations contractuelles.

Le nombre annuel de postes devrait atteindre, en moyenne, 193 000 (+3,0 %) en 2005 et 195 000 (+1,0 %) en 2006.

MARCHÉ LOCATIF

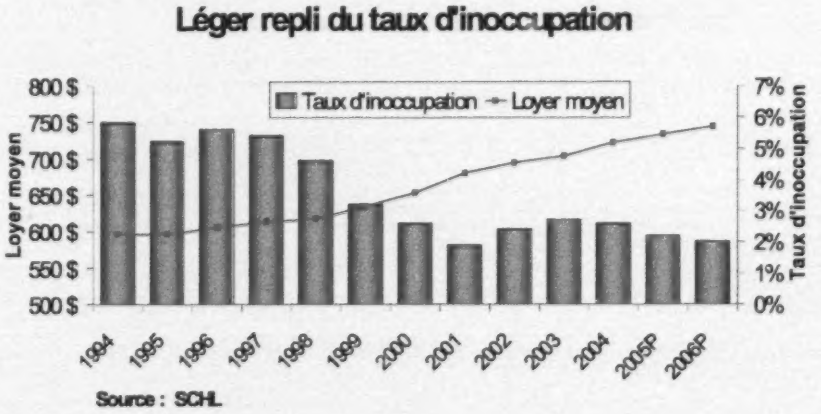
Le taux d'inoccupation reculera un peu

On prévoit que le taux d'inoccupation dans la région de Niagara glissera, passant de 2,6 % en 2004 à 2,2 % en 2005. Quant aux majorations de loyer, elles refléteront le taux légal d'augmentation publié par le ministère des Affaires municipales et du logement, qui est de 1,5 % pour 2005.

L'amélioration des emplois pour les jeunes et la forte immigration internationale vers la région stimuleront la demande de logements locatifs. Les immigrants louent généralement un logement pendant les cinq premières années après leur arrivée au pays. De plus, on prévoit que l'offre de logements locatifs neufs sera négligeable cette année.

Le mouvement vers l'accession à la propriété entrera moins en jeu, car la hausse des charges de remboursement hypothécaire, attribuable à l'alourdissement des prix des logements et à la légère montée des taux hypothécaires, pèsera sur la demande provenant des accédants.

En 2006, l'offre de logements locatifs neufs s'intensifiera, grâce à plusieurs collectifs d'habitation abordables prévus dans la région de Niagara. Néanmoins, le taux d'inoccupation régressera de nouveau, en raison de la décélération du mouvement vers l'accession à la propriété. Les hausses de loyer resteront, quant à elles, dans les limites du taux légal imposé à l'échelle provinciale.



Source : SCHL

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE ST. CATHARINES-NIAGARA
Prévisions en date d'octobre 2005

	2001	2002	2003	2004	2005P	2006P	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Logements individuels	916	1,032	1,154	1,292	1,025	950	-7.3%
Logements collectifs	218	285	290	489	410	470	14.6%
Tous logements confondus	**1,134**	**1,317**	**1,444**	**1,781**	**1,435**	**1,420**	**-1.0%**
IPLN (variation annuelle)	2.3%	1.9%	4.9%	6.9%	7.5%	4.5%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	5,488	5,951	6,174	6,723	6,600	6,400	-3.0%
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	9,221	8,828	9,270	10,000	10,500	11,000	4.8%
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	59.5%	67.4%	66.6%	67.2%	62.9%	58.2%	
Prix S.I.A.® moyen	133,715 $	144,720 $	154,550 $	170,425 $	184,000 $	194,000 $	5.4%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation des appartements	1.9%	2.4%	2.7%	2.6%	2.2%	2.0%	
Loyer moyen (2 chambres)	680 $	695 $	704 $	722 $	733 $	744 $	1.5%
INDICATEURS ÉCONOMIQUES							
Taux hypothécaires à un an	6.14%	5.17%	4.84%	4.59%	5.01%	5.56%	
Taux hypothécaires à 3 ans	6.88%	6.28%	5.82%	5.65%	5.81%	6.28%	
Taux hypothécaires à 5 ans	7.40%	7.02%	6.45%	6.23%	6.28%	6.72%	
Croissance de l'emploi	-2.1%	1.0%	1.9%	-2.3%	3.0%	1.0%	
Taux de chômage	6.3%	7.4%	6.8%	7.4%	6.7%	6.6%	
Migration nette	1,515	1,422	1,228	2,556	1,500	1,500	0.0%

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada, Banque du Canada, prévisions de la SCHL

Publié chaque année au printemps et à l'automne, le rapport ***Perspectives du marché de l'habitation*** contient les prévisions de la SCHL relatives aux marchés du neuf et de la revente. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Erica McLerie, par téléphone au 416-218-3318 ou par courriel à emclerie@cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché de l'habitation est un rapport publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. Pour vous abonner ou pour obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sontfondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.